

# Stadt Nauen

## Bebauungsplan (§ 13a BauGB) „Wohnbebauung Ludwig-Jahn-Straße“



### **SATZUNG**

Planungsstand: 28. April 2020

## **Impressum:**

### Träger des Planverfahrens

Stadt Nauen  
Fachbereich Bau  
Postfach 1129  
14631 Nauen  
(Träger des Planverfahrens)

### Planverfasser

Dipl.-Ing. Georg Lahr-Eigen  
Architekten + Stadtplaner  
Motzstr. 59  
10777 Berlin  
(Bebauungsplan)

Planungsbüro Garten und Landschaft  
Dipl. Ing. Angelika Jahn  
Heidelberger Str. 65/66  
12435 Berlin  
(Landschaftsplanung)

Silke Jabczynski  
Diplom-Geoökologin  
Eichenring 68  
14469 Potsdam  
(Artenschutz)

Dr.-Ing. Lothar Krawczack  
Ingenieurgesellschaft BBP  
Bauconsulting mbH  
Wolfener Str. 36  
12681 Berlin  
(Lärmschutz)

## Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen der Verfahrensdurchführung.....	1
1.1	Rechtliche Grundlagen.....	1
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	2
1.3	Verfahrensablauf.....	2
<b>2</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung.....</b>	<b>2</b>
2.1	Planungsgegenstand.....	2
2.2	Planungsnotwendigkeit.....	3
2.3	Planungsziele.....	3
<b>3</b>	<b>Örtliche Verhältnisse.....</b>	<b>4</b>
3.1	Bestandsangaben zum Plangebiet.....	4
3.2	Eigentumsverhältnisse.....	6
<b>4</b>	<b>Berücksichtigung des Anpassungs- und Entwicklungsgebots.....</b>	<b>6</b>
4.1	Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.....	6
4.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	8
4.3	Nachrichtliche Übernahmen und Berücksichtigung sonstiger Planungen.....	9
<b>5</b>	<b>Planungskonzept.....</b>	<b>11</b>
<b>6</b>	<b>Planinhalt des Bebauungsplans.....</b>	<b>12</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	12
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	13
6.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise.....	14
6.4	Stellplätze und Garagen.....	16
6.5	Nebenanlagen.....	16
6.6	Private Grünflächen.....	16
6.7	Grünordnerische Festsetzungen.....	17
6.8	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	18
6.9	Berücksichtigung sonstiger Belange.....	18
<b>7</b>	<b>Flächenbilanz.....</b>	<b>23</b>
<b>8</b>	<b>Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>23</b>
8.1	Änderung des Bau- und Planungsrechts.....	23
8.2	Auswirkungen auf die Umwelt.....	23
8.3	Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung des Gebietes.....	24
8.4	Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur und die wirtschaftlichen Verhältnisse.....	24
8.5	Finanzielle Auswirkungen für die Stadt Nauen.....	25
8.6	Bodenordnende Maßnahmen.....	25
<b>9</b>	<b>Hinweise zur Umsetzung der Planung.....</b>	<b>26</b>
<b>Anhang</b>		<b>29</b>
Anlage 1	Textliche Festsetzungen [Teil B der Bebauungsplansatzung]	
Anlage 2	Karte der Biotopkartierung, unmaßstäblich	
Anlage 3	Artenschutzfachliche Potenzialeinschätzung für die Artengruppen Vögel, Reptilien, Amphibien, Ameisen und Schmetterlinge (Flurstücke 94 und 98, Gemarkung Nauen, Flur 10 an der Ludwig-Jahn-Straße in 14641 Nauen); Artenschutzsachverständige Dipl.-Geoökologin Silke Jabczynski; Potsdam, den 29.10.2018	
Anlage 4	Lärmimmissionsprognose Bebauungsplan „Wohnbebauung Ludwig-Jahn-Straße“ der Stadt Nauen; Ingenieurgesellschaft BBP Bauconsulting mbH; Berlin, den 12.02.2020	



# 1 Grundlagen der Verfahrensdurchführung

## 1.1 Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057),
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 2016 (GVBl. I Nr. 14), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 15. Oktober 2018 (GVBl. I Nr. 22, S. 38).

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans wird nach den Bestimmungen des § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB gelten bei der Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung folgende besondere Verfahrensvorschriften:

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Bürgerbeteiligung) und nach § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Behördenbeteiligung) kann abgesehen werden; von dieser Möglichkeit wird im vorliegenden Verfahren Gebrauch gemacht;
- es wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen;
- die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung entfällt, da durch das geplante Vorhaben der Grenzwert gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nicht überschritten wird;
- § 4c BauGB wird nicht angewendet;
- es wird von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Der Wegfall der Verpflichtung zur Umweltprüfung und zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung führt nicht dazu, dass die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in der Planung und Abwägung unberücksichtigt bleiben. Die Abhandlung der Auswirkungen auf die unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben a) bis j) BauGB genannten Schutzgüter und Einzelbelange in einem Umweltbericht als Teil der Bebauungsplanbegründung entfällt zwar, dennoch werden im vorliegenden Bebauungsplan zum Beispiel grünordnerische Festsetzungen aus Gründen der Gestaltung des Ortsbildes und zur Gewährleistung der Einbindung des Vorhabens in die naturräumliche Situation getroffen sowie Belange des Boden-, Biotop- und Artenschutzes berücksichtigt und in der Bebauungsplanbegründung erläutert.

Unberührt von den Besonderheiten des § 13a sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) / Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes (BbgNatSchAG) und der EU-Normen zum Artenschutz zu beachten. In Planverfahren nach § 13a BauGB ist daher zu Beginn zu prüfen, ob Verdachtsmomente bestehen, dass bei Verwirklichung der Bebauungsplanung ein Verstoß gegen ein Verbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vorliegen könnte. Nur wenn sich dafür keine Anhaltspunkte ergeben, ist die Gemeinde weder bauplanungsrechtlich noch artenschutzrechtlich verpflichtet, weitere Ermittlungen anzustellen.

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der am nordöstlichen Rand des Stadtgebietes gelegene Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohnbebauung Ludwig-Jahn-Straße“ umfasst die an die Ludwig-Jahn-Straße angrenzenden südlichen Teilflächen der Flurstücke 94 und 98 der Flur 10, Gemarkung Nauen.

Zwischen den Flurstücken 94 und 98 liegen die Flurstücke 96 und 97 der Flur 10, Gemarkung Nauen, welche nicht zum Geltungsbereich des Bebauungsplans gehören. Für diese Flurstücke wurde bereits der Bebauungsplan „Museumsdorf“ aufgestellt [siehe auch Kap. 3.1].

Der die beiden etwa gleich großen Teilflächen umfassende räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans besitzt einer Größe von etwa 7.800 m<sup>2</sup> (ca. 0,78 ha).

## 1.3 Verfahrensablauf

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen hat in ihrer Sitzung am 23.04.2018 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnbebauung Ludwig-Jahn-Straße“ gefasst.

Auf der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 18.02.2019 ist der Entwurf des Bebauungsplans (Planungsstand: 21. Dezember 2018) beschlossen und gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zur Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bestimmt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplans lag in der Zeit vom 18.03. bis 18.04.2019 öffentlich aus. Parallel dazu wurden die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am Verfahren beteiligt und zur Abgabe ihrer Stellungnahmen aufgefordert.

Im Ergebnis der durchgeführten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung waren keine Planänderungen erforderlich, welche eine nochmalige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erfordert hätten (§ 4a Abs. 3 BauGB).

Aus der im Rahmen der Behördenbeteiligung geforderten und daraufhin vorgelegten Lärmimmissionsprognose [siehe Anhang, Anlage 4] ergab sich keine Notwendigkeit zur Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen. Die Planfassung des Bebauungsplans zum Satzungsbeschluss (Planungsstand: 28. April 2020) enthält lediglich geringfügige Korrekturen sowie aufgrund zwischenzeitlich geänderter Rechtsgrundlagen erforderliche Anpassungen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde entsprechend aktualisiert, einschließlich der Aufnahme der Lärmimmissionsprognose in den Anhang sowie Erläuterungen zum Inhalt.

Die Abwägungsempfehlungen zu den während der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen und die Unterlagen zur endgültigen Planfassung des Bebauungsplans [Planungsstand: 28. April 2020] wurden der Stadtverordnetenversammlung auf der Sitzung am 15.06.2020 zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss vorgelegt.

Mit der öffentlichen Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan sodann in Kraft.

## 2 Anlass und Ziele der Planung

### 2.1 Planungsgegenstand

Durch den Bebauungsplan sollen in Ergänzung der an der Ludwig-Jahn-Straße überwiegend bereits vorhandenen Wohnnutzungen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von zwei bisher unbebauten Teilflächen als Wohngebiet geschaffen werden.

Wie in den östlich und westlich direkt angrenzenden Gebieten, für die bereits Bebauungspläne bestehen, sollen die an die Ludwig-Jahn-Straße angrenzenden Flächen bis zu einer Tiefe

von 40 Metern als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt werden. Die rückwärtigen Flächen sollen in einer Tiefe von 40 Metern als private Grünflächen festgesetzt werden.

## 2.2 Planungsnotwendigkeit

Gemäß § 1, Abs. 3 BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, "... Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist."

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung ist die Stadt Nauen dieser Forderung durch die Aufstellung eines Flächennutzungsplans (FNP) nachgekommen. Im gültigen FNP der Stadt Nauen sind die beiden Teilflächen des Plangebietes entlang der Ludwig-Jahn-Straße als Wohnbaufläche und im rückwärtigen Bereich als Grünfläche dargestellt.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bestehen für das Bebauungsplangebiet bislang keine planungsrechtlichen Regelungen.

Da die beiden Teilflächen des Plangebietes bisher unbebaut sind und zwischen diesen das Gelände des Museumsdorfs liegt, ist kein Bebauungszusammenhang vorhanden, welcher die Genehmigung von Bauvorhaben auf der Grundlage von § 34 BauGB ermöglichen würde.

Um das geplante Vorhaben zu ermöglichen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans daher zwingend erforderlich.

Da lediglich innerhalb von zwei relativ kleinen Teilflächen der Bebauungszusammenhang zum angrenzenden Siedlungsraum hergestellt werden soll, kann der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden.

## 2.3 Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird das Ziel verfolgt, die Siedlungskante auf der Nordseite der Ludwig-Jahn-Straße unter Berücksichtigung des Bestandscharakters auf den angrenzenden Teilflächen städtebaulich abzurunden.

Angrenzend an die Ludwig-Jahn-Straße soll auf den beiden Teilflächen des Plangebiets vorrangig eine Wohnbebauung ermöglicht werden. Wie in den östlich und westlich direkt angrenzenden Gebieten, für die bereits Bebauungspläne bestehen, sollen die an die Ludwig-Jahn-Straße angrenzenden Flächen bis zu einer Tiefe von 40 Metern als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt werden. Die rückwärtigen Flächen sollen in einer Tiefe von 40 Metern als private Grünflächen festgesetzt werden.

An den Grenzen zu dem zwischen den beiden Teilflächen liegenden Gelände des Museumsdorfs sollen außerdem zwei Wegeflächen als Zufahrten zu den rückwärtigen Landwirtschaftsflächen freigehalten werden.

Dazu müssen im Bebauungsplan insbesondere folgende Festsetzungen getroffen werden:

- Festsetzung der an die Ludwig-Jahn-Straße angrenzenden Flächen bis zu einer Tiefe von 40 Metern als Allgemeines Wohngebiet (WA);
- Bestimmung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung im Baugebiet WA;
- Festsetzung von Baugrenzen im Baugebiet WA (überbaubare Grundstücksflächen);
- Regelung der zulässigen Bauweise;
- Festsetzung der rückwärtigen Teilflächen als private Grünflächen in einer Tiefe von 40 Metern;
- grünordnerische Festsetzungen (Orts- und Landschaftsbild; Artenschutzbelange);
- Freihaltung von Zufahrten zu den nicht überplanten Landwirtschaftsflächen;
- Beachtung möglicher Auswirkungen durch das angrenzende Museumsdorf.

Bei der Planung sind die Bindungen der übergeordneten Planungen und die Belange, die sich aus vorhandenen nachrichtlichen Übernahmen ergeben, zu berücksichtigen.

Die Auswirkungen der Planung sind in der Begründung zu erläutern.

### **3 Örtliche Verhältnisse**

#### **3.1 Bestandsangaben zum Plangebiet**

##### Plangebiet

Die Flurstücke 94 und 98 erstrecken sich von der Ludwig-Jahn-Straße im Süden bis zum Großen Havelländischen Hauptkanal im Norden und werden zurzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Sie stellen sich als regelmäßig geschnittene Wiesenflächen ohne Baum- und Strauchbewuchs dar. Lediglich vor dem östlichen Flurstück 94 befinden sich am Straßenrand eine aus mehreren Weiden und einer Eiche bestehende, etwa 40 Meter lange Baumreihe.

Das Geländeniveau des Flurstücks 94 liegt im straßennahen Bereich etwa 10 cm unter dem Fahrbahnniveau der Ludwig-Jahn-Straße und ist nahezu vollständig eben. Ab einer Tiefe von etwa 50 m von der straßenseitigen Flurstücksgrenze fällt das Gelände in Richtung Norden leicht ab.

Auf dem Flurstück 98 befindet sich in einer Tiefe von etwa 40 m eine leicht schräg verlaufende Böschung. Oberhalb der Böschung liegt das Geländeniveau zwischen etwa 10 und 25 cm unter dem Fahrbahnniveau der Ludwig-Jahn-Straße. Am Fuß der Böschung liegt das Gelände etwa 70 cm tiefer und fällt von dort in Richtung Norden weiter leicht ab.

Auf dem Flurstück 98 befindet sich eine provisorische Zufahrt zum benachbarten Gelände des Museumsdorfs.

Auf den Flächen des Bebauungsplangebietes befinden sich bisher keine medientechnischen Ver- und Entsorgungsanlagen. Die Grundstücksanschlüsse für die Versorgung mit Strom, Trinkwasser, Erdgas und Telekommunikationsanlagen sowie für die Schmutzwasserentsorgung können gemäß der im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplans eingegangenen Stellungnahmen der Ver- und Entsorgungsunternehmen entweder direkt von der Ludwig-Jahn-Straße aus oder vom Kastanienweg und Birkenweg kommend hergestellt werden.

Die Ludwig-Jahn-Straße verfügt nicht über eine Regenwasserkanalisation.

##### Museumsdorf

Die zwischen den Flurstücken 94 und 98 liegenden Flurstücke 96 und 97 bilden den Geltungsbereich des am 24.09.2012 in Kraft getretenen Bebauungsplans „Museumsdorf“. Auf dem Gelände sollen Nachbauten frühgeschichtlicher Siedlungshäuser und deren Nebenanlagen errichtet werden. Vorgesehen ist u.a. die Errichtung einer historischen Schmiede. Um den von ihr ausgehenden Lärm zu minimieren, soll diese in einem so genannten eingetieften Grubenhaus, am nördlichen Siedlungsrand, angelegt werden. Die historischen Schmiedetechniken sollen den Besuchern etwa 1 x wöchentlich während der Saison von April bis September demonstriert werden.

Für den Besucherverkehr soll an der Ludwig-Jahn-Straße ein Mehrzweckgebäude und ein Parkplatz errichtet werden. Der Parkplatz soll sich an der Grenze zum Flurstück 98 befinden.

An der Grenze zum Flurstück 94 ist die Anlage einer Grünfläche mit einem Teich und einem begrünten Erdwall vorgesehen.



Bisher wurde lediglich der Nachbau einer historischen Palisade errichtet und der Wall an der Grenze zum Flurstück 94 angelegt. Momentan ist nicht absehbar, wann weitere Bauten errichtet werden sollen und das Gelände regelmäßig für Besucher geöffnet wird.

#### umliegende Wohngebiete

Die westlich des Flurstücks 98 gelegenen Flurstücke 99 und 100 (inzwischen zum Flurstück 747 vereinigt) befinden sich im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplans „Wohngebiet westliche Ludwig-Jahn-Straße“. Die Fläche des Plangebiets ist angrenzend an die Ludwig-Jahn-Straße in einer Tiefe von 40 m auf Grundlage von § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt worden. Mit bauvorbereitenden Maßnahmen wurde im Sommer 2018 begonnen. Die Bebauung wurde inzwischen fertig gestellt.

Für das östlich an das Flurstück 94 angrenzende Flurstück 93 ist der Bebauungsplan „Ludwig-Jahn-Straße 22 A“ aufgestellt worden. In diesem ist die an die Ludwig-Jahn-Straße in einer Tiefe von 40 Metern angrenzende Fläche ebenfalls auf Grundlage von § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Bebauung mit einem Einfamilienhaus wurde bereits realisiert.

Östlich des Flurstücks 93 setzt sich auf der Nordseite der Ludwig-Jahn-Straße die straßenbegleitende Wohnbebauung weiter fort, die zum Teil ebenfalls auf der Grundlage von Bebauungsplänen (z.B. Bebauungsplan „Wohngebiet Ludwig-Jahn-Straße“) errichtet worden ist.

Auf der Südseite der Ludwig-Jahn-Straße befindet sich das Plangebiet des bereits 1998 in Kraft getretene Bebauungsplans „Stadtrandsiedlung“. Der Bebauungsplan wurde seitdem zweimal geändert und ist zurzeit in der am 09.12.2014 in Kraft getretenen Fassung gültig. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Baugebiete wurden ebenfalls auf Grundlage von § 4 BauNVO als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein überwiegend mit Einfamilienhäusern bebautes Bestandsgebiet.

#### Bebauungsplan „Einzelhandel“ der Stadt Nauen

Weite Teile des Siedlungsgebietes der Stadt Nauen liegen im Geltungsbereich des am 05.06.2010 in Kraft getretenen Bebauungsplans „Einzelhandel“, der die Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen und Einzelhandelssortimenten in den einzelnen Teilgebieten der Stadt regelt.

In den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Einzelhandel“ wurden seinerzeit neben den nicht beplanten Innenbereichsflächen auch alle Bebauungsplangebiete aufgenommen. So gelten zum Beispiel im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Stadtrandsiedlung“ [siehe oben] die für dieses Gebiet im Bebauungsplan „Einzelhandel“ getroffenen Einzelhandelsfestsetzungen.

Je nach Art des Baugebietes wurden die Festsetzungen des Bebauungsplans „Einzelhandel“ auch auf erst später aufgestellte Bebauungspläne übertragen. Dies erfolgte zum Beispiel bei der Aufstellung der an das Flurstück 98 westlich und an das Flurstück 94 östlich angrenzenden Bebauungspläne „Wohngebiet westliche Ludwig-Jahn-Straße“ und „Ludwig-Jahn-Straße 22 A“ [siehe oben].

#### weitere Nutzungen in der Umgebung

Etwa 175 m von der westlichen Grenze des Flurstücks 98 entfernt befinden sich der Ludwig-Jahn-Sportpark und das Vereinsgelände der Schützengilde.

Ab einer Entfernung von etwa 130 m befindet sich auf der Südseite der Ludwig-Jahn-Straße ein sich in Richtung Westen erstreckendes Gebiet, welches zum Teil von gewerblichen Ansiedlungen geprägt ist.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Wohngebiet westliche Ludwig-Jahn-Straße“ [siehe oben] erfolgte die planerische Auseinandersetzung, ob durch die o.g. sportlichen und gewerblichen Nutzungen im geplanten Allgemeinen Wohngebiet Lärmbeeinträchtigungen zu erwarten sind, welche die Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen im Plangebiet er-

fordern. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass von den genannten Nutzungen keine erheblichen Auswirkungen ausgehen und Festsetzungen zum Lärmschutz nicht erforderlich waren.

Da die beiden Teilflächen des vorliegenden Bebauungsplans weiter von den o.g. Nutzungen entfernt sind als der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohngebiet westliche Ludwig-Jahn-Straße“, kann davon ausgegangen werden, dass im Plangebiet ebenfalls keine erheblichen Auswirkungen infolge der im Westen gelegenen sportlichen und gewerblichen Nutzungen zu erwarten sind.

### **3.2 Eigentumsverhältnisse**

Die Flurstücke 94 und 98 der Flur 10, Gemarkung Nauen befinden sich im Eigentum der Bodenverwertungs- und verwaltungs GmbH (BVVG).

## **4 Berücksichtigung des Anpassungs- und Entwicklungsgebots**

### **4.1 Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung**

In Berlin und Brandenburg sind auf der Grundlage des Landesplanungsvertrages die folgenden – für die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnbebauung Ludwig-Jahn-Straße“ relevanten - gemeinsamen Raumordnungspläne in Kraft:

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007),
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR).

Für die fünf Regionen Brandenburgs konkretisieren außerdem Regionalpläne die Festlegungen der Landesplanung. Der Landkreis Havelland gehört zur Region Havelland-Fläming, für welche der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 aufgestellt worden ist. Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat mit acht Urteilen vom 05. Juli 2018 den Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“ für unwirksam erklärt. In allen acht Fällen wurde durch die Regionale Planungsgemeinschaft Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision erhoben. Das OVG hat mit drei Urteilen die Normenkontrollanträge von 16 brandenburgischen Gemeinden zurückgewiesen. Die Revision wurde nicht zugelassen (Urteile vom 10.04.2019, Az.: OVG 10 A 10.15, OVG 10 A 4.16 sowie OVG 10 A 6.16). Diese Entscheidung ist der RPG HF am 02.05.2019 zugegangen. Damit ist das Urteil des OVG Berlin-Brandenburg über die Unwirksamkeit des Regionalplans rechtskräftig.

Somit liegen für die Region Havelland-Fläming bis auf Weiteres keine Ziele und Grundsätze der Regionalplanung vor.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind folgende Inhalte der Raumordnungspläne in die Planung einzustellen:

#### Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)

Gemäß § 3 Abs. 1 LEPro 2007 soll die Hauptstadtregion nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung entwickelt werden. Zentrale Orte sollen als Siedlungsschwerpunkte und Verkehrsknoten für ihren Versorgungsbereich räumlich gebündelt Wirtschafts-, Einzelhandels-, Kultur-, Freizeit-, Bildungs-, Gesundheits- und soziale Versorgungsfunktionen erfüllen.

Gemäß § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 soll bei der Siedlungsentwicklung die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Bei der Siedlungstätigkeit soll daher neben der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes vorhandener Siedlungsbereiche, vor allem die Reaktivierung von Brachflächen Priorität haben bzw. eine Nutzung erschlossener Baulandreserven. Mit der damit zu erwartenden erhöhten Auslastung bestehender Infrastruk-

tur- und Gemeinbedarfseinrichtungen kann deren Tragfähigkeit gestützt und zugleich verkehrsvermeidend nähräumlich organisiert werden, was zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung beiträgt.

Gemäß § 6 Abs. 1 LEPro 2007 sollen die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden. Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden. Die Inanspruchnahme und die Zerschneidung des Freiraums, insbesondere von großräumig unzerschnittenen Freiräumen, sollen gemäß § 6 Abs. 2 LEPro 2007 vermieden werden. Gemäß § 6 Abs. 4 LEPro 2007 sollen Freiräume mit hochwertigen Schutz-, Nutz- und sozialen Funktionen im Verbund entwickelt werden.

Die Stadt Nauen ist gemäß Ziel 3.6 LEP HR im Zentrale-Orte-System des Landes Brandenburg als Mittelzentrum eingestuft [siehe folgender Abschnitt]. Das Bebauungsplangebiet ist in den Siedlungsraum des Stadtgebietes Nauen integriert. Der Freiraumverbund wird nicht beeinträchtigt. Somit kann davon ausgegangen werden, dass das Bebauungsplanvorhaben allen für die Planung relevanten Zielstellungen des LEPro 2007 entspricht.

#### Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplans [Planungsstand: 21. Dezember 2018] und während der Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Planentwurf ergab sich die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung noch aus den Festlegungen des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B).

Am 01.07.2019 ist dann die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) in Kraft getreten (veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg, Teil II, Jahrgang 2019, Nr. 35). Der LEP HR hat damit den LEP B-B abgelöst.

Mit Stellungnahme vom 20.03.2019 zum Entwurf des Bebauungsplans hatte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg bezogen auf den zu diesem Zeitpunkt noch gültig gewesenen LEP B-B mitgeteilt, dass die Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst sei. Für die Bewertung der Planung waren insbesondere folgende Ziele des LEP B-B relevant:

- Ziel 2.9 LEP B-B: Nauen ist Mittelzentrum.
- Ziel 4.2 LEP B-B; Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.

Im neuen Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) ist die Stadt Nauen ebenfalls als Mittelzentrum eingestuft (Ziel 3.5 LEP HR). Auch das Ziel 5.2 LEP HR entspricht dem bisherigen Ziel 4.2 LEP B-B.

Gemäß Ziel 3.6 (4) LEP HR sollen in den Mittelzentren die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung konzentriert werden. Dazu sind Waren- und Dienstleistungsangebote des gehobenen Bedarfs zu sichern und zu qualifizieren. Neben Oberzentren sind auch Mittelzentren gemäß Ziel 5.6 (2) LEP HR Schwerpunkte für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen. Gemäß Ziel 5.6 (3) LEP HR ist dort eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen zulässig.

Im LEP HR werden dazu insbesondere folgende weitere Festlegungen getroffen:

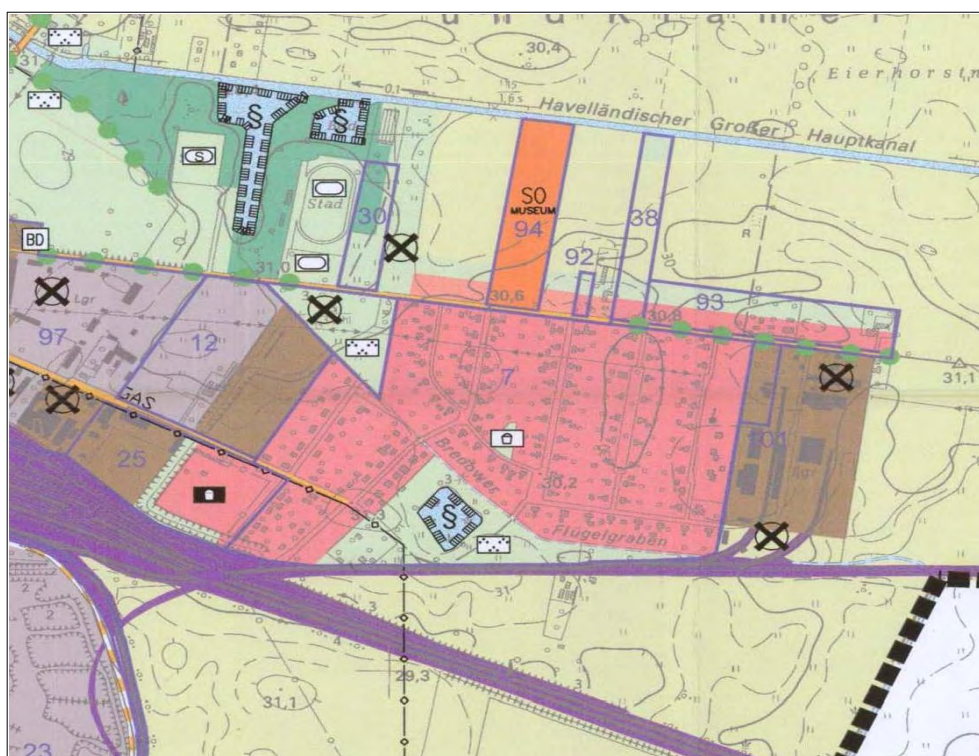
- Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden. [Grundsatz 5.1 (1) LEP HR]
- Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen [Ziel 5.2 (1) LEP HR].

- Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen. [Grundsatz 6.1 (1) LEP HR, § 5 Abs. 2 LEPro 2007].

Da das Bebauungsplanvorhaben der Daseinsvorsorge dient, in den Siedlungsraum des Stadtgebietes Nauen integriert ist und der Freiraumverbund nicht beeinträchtigt wird, entspricht die Planung auch auf Grundlage des LEP HR weiterhin den Vorgaben der Landesplanung.

## 4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Stadt Nauen und Ortsteile existiert ein wirksamer Flächennutzungsplan (FNP), in welchem das Bebauungsplangebiet als Bestandteil einer auf der Nordseite der Ludwig-Jahn-Straße liegenden, etwa 40 Meter tiefen Wohnbaufläche dargestellt ist.



FNP Nauen, Teilplan 14, Planausschnitt nordöstlicher Teil des Stadtgebietes (unmaßstäblich)

Die Wohnbauflächen werden im FNP in Bestandsflächen [im Plan dunkelrosa Flächendarstellung] und Potenzial-/Planungsflächen [im Plan hellrosa Flächendarstellung] unterschieden. Das Plangebiet des Bebauungsplans „Wohnbebauung Ludwig-Jahn-Straße“ ist Teil einer Potenzial-/Planungsfläche.

Rückwärtig der Wohnbaufläche schließt sich – ebenfalls in einer Tiefe von etwa 40 Metern – die Darstellung einer Grünfläche an, welche den Übergangsbereich zum angrenzenden Landschaftsraum bildet, welcher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist.

Von den FNP-Darstellungen nördlich der Ludwig-Jahn-Straße weicht lediglich die Darstellung des Sondergebietes „Museum“ ab, welche zwischen den beiden Teilflächen des Bebauungsplans „Wohnbebauung Ludwig-Jahn-Straße“ liegt [siehe Kap. 3.1].

Die Flächen der dem Bebauungsplangebiet auf der Südseite der Ludwig-Jahn-Straße gegenüberliegenden „Stadtrandsiedlung“ sind als Bestands-Wohnbauflächen dargestellt.

Der Bebauungsplan „Wohnbebauung Ludwig-Jahn-Straße“ wird - wie bereits zuvor die Bebauungspläne „Westliche Ludwig-Jahn-Straße“, „Ludwig-Jahn-Straße 22 A“ und „Wohngebiet Ludwig-Jahn-Straße“ flächenscharf aus den FNP-Darstellungen entwickelt. Wie im FNP wird die im Bebauungsplan vorgesehene Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) auf eine Tiefe von 40 Meter beschränkt, an welche sich die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit ebenfalls einer Tiefe von 40 Metern anschließt [siehe Kapitel 5 und 6].

Der Bebauungsplan „Wohnbebauung Ludwig-Jahn-Straße“ kann somit ohne Abweichungen als gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gelten.

### **4.3 Nachrichtliche Übernahmen und Berücksichtigung sonstiger Planungen**

#### Stellplatzbedarfssatzung und Stellplatzablösesatzung der Stadt Nauen

Durch die am 19.11.2019 in Kraft getretene neue Stellplatzbedarfssatzung der Stadt Nauen, welche die bisherige Stellplatzbedarfssatzung vom 15.09.2004 abgelöst hat, und die Stellplatzablösesatzung vom 08.06.2005 wird für das gesamte Stadtgebiet der Stadt Nauen geregelt, welche Anzahl von Stellplätzen bei Bauvorhaben nachzuweisen sind (Stellplatzbedarfssatzung) bzw. welche Ablösebeiträge zu zahlen sind (Stellplatzablösesatzung), wenn der erforderliche Stellplatznachweis nicht erbracht werden kann.

Gemäß § 3 (1) Nr. 1.1 der Stellplatzbedarfssatzung sind für Mehrfamilienhäuser je Wohnung unter 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein PKW-Stellplatz pro Wohnung und je Wohnung über 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche zwei PKW-Stellplätze nachzuweisen. Für Einfamilienhäuser sind gemäß § 3 (1) Nr. 1.2 unabhängig von ihrer Größe generell zwei PKW-Stellplätze nachzuweisen.

Maximal 20 % der nachzuweisenden PKW-Stellplätze dürfen gemäß § 4 (1) der Stellplatzbedarfssatzung durch Fahrradabstellplätze ersetzt werden, wobei pro ersetzten PKW-Stellplatz mindestens 2 Fahrradabstellplätze nachgewiesen werden müssen.

Zwar wird der genaue Stellplatzbedarf erst im Bauantragsverfahren ermittelt, es war jedoch bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans absehbar, dass die gemäß Stellplatzbedarfssatzung erforderlichen Stellplätze im Bebauungsplangebiet nachgewiesen werden können. Insofern wäre die Anwendung der Stellplatzablösesatzung nicht erforderlich.

Die Stellplatzbedarfssatzung der Stadt Nauen und die Stellplatzablösesatzung der Stadt Nauen werden in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

#### Niederschlagswasserbeseitigungssatzung der Stadt Nauen

Die Niederschlagswasserbeseitigungssatzung der Stadt Nauen vom 3. Dezember 2007 regelt das Benutzungsrecht und die Anschlusspflicht im Entsorgungsgebiet der öffentlichen Niederschlagswasseranlage zur zentralen Niederschlagswasserbeseitigung der Stadt Nauen. Das Entsorgungsgebiet umfasst die Stadt Nauen mit allen Ortsteilen.

Da sich in der Ludwig-Jahn-Straße keine öffentliche Niederschlagswasseranlage befindet, entfaltet die Satzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohnbebauung Ludwig-Jahn-Straße“ keine unmittelbare Wirkung. Die Niederschlagswasserbeseitigungssatzung der Stadt Nauen muss daher nicht in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden. Es gilt die generelle Verpflichtung gemäß Wasserhaushaltsgesetz zur Niederschlagswasserver-sickerung auf den Grundstücksflächen.

#### Gehölzschutzsatzung der Stadt Nauen

Die Stadtverordnetenversammlung des Stadt Nauen hat am 29.10.2018 die Ablösung der bisherigen Baumschutzsatzung der Stadt Nauen vom 22.03.2000 durch die „Gehölzschutzsatzung der Stadt Nauen zum Schutz von Bäumen, Hecken und Sträuchern“ beschlossen. Die Satzung wurde am 30.10.2018 ausgefertigt und ist mit Veröffentlichung im Amtsblatt am 20.11.2018 in Kraft getreten.

Wie die vormalige Baumschutzsatzung regelt auch die aktuelle Gehölzschutzsatzung den Schutz des Baumbestandes sowie von Hecken und Sträuchern innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, der Geltungsbereiche der Bebauungspläne sowie der Vorhaben- und Erschließungspläne im Gebiet der Stadt Nauen. Gemäß dieser Satzung ist es verboten, als geschützt eingestufte Bäume, Hecken und Sträucher zu beseitigen, zu beschädigen zu zerstören oder in ihrem Aufbau wesentlich zu verändern.

Die Gehölzschutzsatzung der Stadt Nauen wird in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

#### sonstige Bindungen

- Kampfmittelverdacht

Gemäß Mitteilung in der Stellungnahme des Landkreises Havelland zum Entwurf des Bebauungsplans [Planungsstand: 21. Dezember 2018] befindet sich das Plangebiet innerhalb einer Kampfmittelverdachtsfläche. Bei konkreten Bauvorhaben ist daher die Beibringung einer Munitionsfreigabebescheinigung notwendig. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf Grundlage einer vom Zentraldienst der Polizei Brandenburg / Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

Der bestehende Kampfmittelverdacht wird als Hinweis (ohne Normcharakter) in den Bebauungsplan aufgenommen.

- Hochwassergefährdung

Gemäß Mitteilung in der Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt (LfU) - Fachbereich Wasserwirtschaft - zum Entwurf des Bebauungsplans [Planungsstand: 21. Dezember 2018] liegt das Plangebiet nicht in einem rechtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Der etwa 260 m vom Plangebiet entfernt verlaufende Große Havelländische Hauptkanal wurde jedoch als hochwassergefährdet eingestuft (Überprüfung der Risikobewertung; Amtsblatt für Brandenburg vom 27.12.2018, Nr. 53, S. 1645). Es wurden Gefahren- und Risikogebiete ermittelt und in Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten (HWGK und HWRK) dargestellt. Demnach befindet sich das Flurstück 98 mit seinem im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen nördlichen Teil in einer Überschwemmungsfläche HQ 100 und ist einer Hochwassergefahr mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (100-jährliches Ereignis) ausgesetzt.

Der Hochwassergefahrenkarte (Maßstab M 1:10.000) kann entnommen werden, dass im Bereich einer Höhenlage des Geländes von etwa 29,50 m bis maximal 30,00 m ü. NHN bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis mit einer Wassertiefe von 0,00 bis 0,50 m zu rechnen ist. Höher als 30,00 m ü. NHN gelegene Flächen wären demnach nicht betroffen.

Die Gefährdung des im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen nördlichen Teils des Flurstücks 98 bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis wird als Hinweis (ohne Normcharakter) in den Bebauungsplan aufgenommen.

- Folgekostenrichtlinie

Mit der Folgekostenrichtlinie (Städtische Richtlinie zum Abschluss städtebaulicher Verträge gem. § 11 BauGB unter besonderer Berücksichtigung des Nauener Modells der sozial verträglichen Baulandentwicklung) vom 18.02.2019 verfolgt die Stadt Nauen das Ziel, die Grundstückseigentümer in angemessener Weise an den Kosten für die Bereitstellung zusätzlicher Plätze in Kindertagesbetreuungseinrichtungen und Grundschulen zu beteiligen, wenn sich die Notwendigkeit aus einer entsprechenden Baulandentwicklung ergibt.

Die Folgekostenrichtlinie findet insbesondere in Bebauungsplanverfahren Anwendung, durch die neue Wohngebiete festgesetzt werden sollen. Im Rahmen solcher Planverfahren wird mit dem durch die Baulandentwicklung begünstigten Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme entstehender Kosten im Bereich der sozialen Infrastruktur abgeschlossen.

In § 2 der Folgekostenrichtlinie ist geregelt, in welchen Fällen die Richtlinie nicht angewendet wird. Keiner dieser Fälle trifft auf das vorliegende Planverfahren zu. Somit ist die Folgekostenrichtlinie im vorliegenden Planverfahren anzuwenden.

Die Höhe der Beteiligung an den Kosten für die Bereitstellung zusätzlicher Plätze in Kindertagesbetreuungseinrichtungen und Grundschulen ist auf Grundlage der Berechnungsansätze gemäß Folgekostenrichtlinie zu ermitteln und im städtebaulichen Vertrag zwischen der durch die Baulandentwicklung begünstigten Vorhabenträgerin und der Stadt Nauen verpflichtend zu regeln.

- sonstige Bindungen

Sonstige Bindungen, die bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen sind, bestehen nicht.

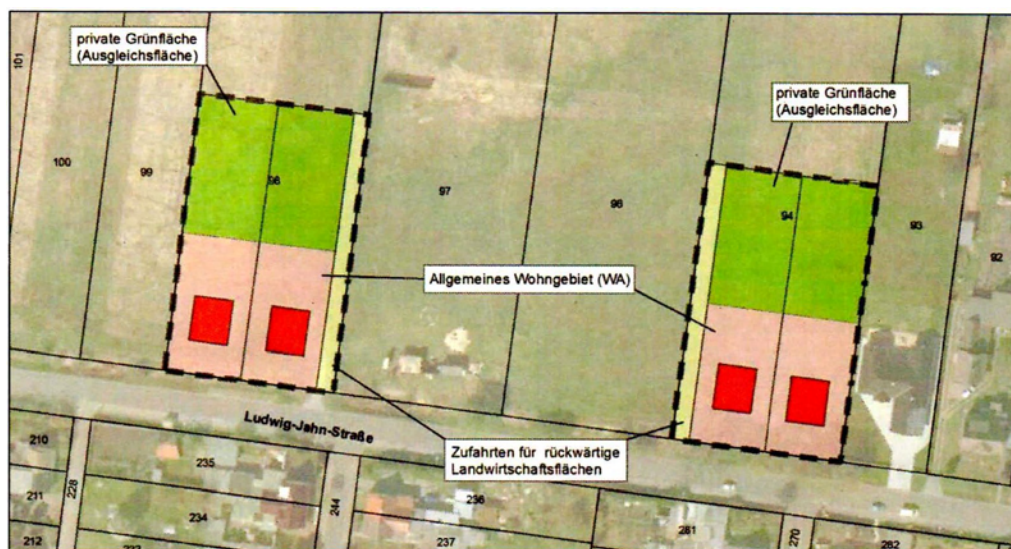
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht im Bereich von Schutzgebieten oder –zonen nach anderen rechtlichen Vorschriften (z.B. Natur- und Landschaftsschutz oder Bodenschutz).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans und dessen Umgebung befinden sich keine denkmalgeschützten oder denkmalwerten Gebäude. Im Plangebiet sind bisher keine archäologischen Funde belegt.

Für das Plangebiet liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bodenbelastungen (Altlasten) vor.

## 5 Planungskonzept

Das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Planungskonzept sieht auf den beiden Teilflächen des Bebauungsplangebietes die Ergänzung der Bebauung auf der nördlichen Seite der Ludwig-Jahn-Straße durch insgesamt 4 Wohngrundstücke vor.



Städtebauliches Konzept [Stand 05.05.2017], unmaßstäblich

An den Grenzen zu dem zwischen den beiden Teilflächen liegenden Gelände des Museumsdorfs sollen zwei Wegeflächen als Zufahrten zu den rückwärtigen Landwirtschaftsflächen freigehalten werden.

Die Bebauung auf den neuen Grundstücken soll sich in der Art, Größe und Lage der Gebäude am Bestand auf den östlich des Flurstücks 94 gelegenen Grundstücken orientieren.

Die zu den Baugrundstücken gehörenden rückwärtigen Grünflächen sollen als private Gartenflächen genutzt werden (keine Bebauung zulässig). In den rückwärtigen Bereichen soll durch Baum- und Strauchpflanzungen ein Übergangsbereich / eine Pufferzone zu den dahinter liegenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen geschaffen werden.

## 6 Planinhalt des Bebauungsplans

Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Wohnbebauung Ludwig-Jahn-Straße“ orientieren sich in allen wesentlichen Planinhalten an den Festsetzungen der östlich an das Flurstück 94 und westlich an das Flurstück 98 angrenzenden Bebauungspläne „Ludwig-Jahn-Straße 22 A“ und „Wohngebiet westliche Ludwig-Jahn-Straße“ [siehe Kapitel 3.1]. Damit wird sichergestellt, dass sich die künftige Bebauung auf den Flurstücken 94 und 98 in den Siedlungszusammenhang der Bebauung auf der nördlichen Seite der Ludwig-Jahn-Straße einfügt. Von den o.g. Bebauungsplänen abweichende Festsetzungen werden nur getroffen, sofern sich die Erforderlichkeit aus den spezifischen Grundstücksverhältnissen ergibt.

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Bis auf einen jeweils 5 m breiten Streifen entlang der Grenzen zum Gelände des Museumsdorfs, der als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt wird [siehe Kapitel 6.8], werden die Flächen auf den Flurstücken 94 und 98 entlang der Ludwig-Jahn-Straße bis zu einer Tiefe von 40 m auf Grundlage von § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO (Baunutzungsverordnung) dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. In Allgemeinen Wohngebieten sind neben Wohngebäuden (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) allgemein zulässig. Gemäß § 4 Abs. 3 können in Allgemeinen Wohngebieten außerdem ausnahmsweise auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen zugelassen werden.

Im Bebauungsplan kann auf der Grundlage von § 1 Absatz 5 und Absatz 6 BauNVO die Zulässigkeit der o.g. Nutzungen eingeschränkt werden, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt. Von diesen Möglichkeiten wird im vorliegenden Bebauungsplan wie folgt Gebrauch gemacht:

#### Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

Durch die Textfestsetzung 1.1 wird geregelt, dass im Baugebiet WA die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind.

Die beiden Teilflächen des Baugebietes WA sind aufgrund ihrer geringen Größe und ihrer Lage im Siedlungsgebiet für Verwaltungsbauten, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht geeignet. Die erforderliche Flächeninanspruchnahme durch diese Nutzungen würde regelmäßig dazu führen, dass insgesamt der für Allgemeine Wohngebiete typische Anteil an Wohnnutzungen nicht gewahrt werden könnte. Die Zulässigkeit ist allein schon aus diesem Grund auszuschließen.

Der Ausschluss von Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieben und Tankstellen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Hinblick auf die gesamtstädtische Entwicklung vertretbar, da im übrigen Stadtgebiet wesentlich geeignetere Standorte für die Ansiedlung dieser Nutzungen vorhanden sind.



Vom Ausschluss der Textfestsetzung 1.1 nicht betroffen sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. Diese Nutzungen können sich städtebaulich einfügen, sofern ihr Anteil den Wohnnutzungen deutlich untergeordnet bleibt. Eine Ansiedlung könnte insbesondere auf der Teilfläche des Flurstücks 98 in Betracht gezogen werden, die am nächsten an der geplanten Parkplatzfläche für das Museumsdorf liegt [siehe auch Kapitel 6.9].

#### Ausschluss der regelmäßigen Zulässigkeit von Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen

Der Bebauungsplan „Einzelhandel“ der Stadt Nauen trifft für die in seinem Geltungsbereich durch Bebauungspläne festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (z.B. WA-Gebiete im Bebauungsplan „Stadtrandsiedlung“ südlich der Ludwig-Jahn-Straße) folgende Festsetzungen:

##### *TF 6 Regelungen für festgesetzte Allgemeine Wohngebiete (WA)*

- (1) In den Teilgebieten A 2, A 3.1, A 3.2, A 3.3, A 3.4, A 3.5, A 3.6, A 4.1, A 4.2, B 2.1, B 2.2, B 2.3 und B 3 wird im allgemeinen Wohngebiet die regelmäßige Zulässigkeit von Läden im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen.*
- (2) In den in Abs. 1 benannten Teilgebieten sind im allgemeinen Wohngebiet die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Diese Betriebe dürfen auf maximal 10 % ihrer Verkaufsfläche auch sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten Sortimentsliste und nicht zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment anbieten.*
- (3) Die Bestimmungen des Abs. 1 und 2 gelten nicht für Kioske, Trinkhallen, Bäckereien und Backshops. Diese kleinen Betriebe sind regelmäßig zulässig.*

Wie bereits schon in den Bebauungsplänen „Ludwig-Jahn-Straße 22 A“ und „Wohngebiet westliche Ludwig-Jahn-Straße“ werden diese Festsetzungen als Textfestsetzungen 1.2 bis 1.4 in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen, um die Einzelhandelsentwicklung auch auf den Teilflächen des neu geplanten Baugebietes WA in gleicher Weise zu steuern wie in den übrigen WA-Gebieten der Stadt.

Bestandteil der aus dem Bebauungsplan „Einzelhandel“ übernommenen Festsetzungen ist auch die Sortimentsliste [siehe Satzungsdocument, Teil B – Textliche Festsetzungen], auf welche in der Textfestsetzung 1.2 Bezug genommen wird.

Zur Begründung der übernommenen Festsetzungen im Einzelnen wird auf den Begründungstext zum Bebauungsplan „Einzelhandel“ verwiesen. Dieser kann auf der Homepage der Stadt Nauen ([www.nauen.de](http://www.nauen.de)) oder auf Anfrage im Bauamt der Stadt Nauen eingesehen werden.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Anzahl der Vollgeschosse - jeweils als Höchstmaß - geregelt.

In der städtebaulichen Textfestsetzung 2 wird außerdem die maximal zulässige Grundfläche pro Gebäude geregelt.

#### Grundflächenzahl (GRZ) und Grundfläche pro Gebäude

Die zulässige Grundflächenzahl beträgt auf den beiden Teilflächen des Baugebietes WA jeweils maximal 0,25. Die Festsetzung ist identisch mit der jeweils in den benachbarten Bebauungsplänen „Ludwig-Jahn-Straße 22 A“ und „Wohngebiet westliche Ludwig-Jahn-Straße“ festgesetzten GRZ.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, welcher Anteil der Grundstücksfläche durch bauliche Anlagen der Hauptnutzung bebaut werden darf – das heißt, dass bei einer GRZ von 0,25 auf jeder der etwa 1.740 m<sup>2</sup> großen Teilflächen des Baugebietes WA bauliche Anlagen der Hauptnutzung bis zu einer Grundfläche von etwa 435 m<sup>2</sup> errichtet werden dürfen.

Damit sich die Bebauung in den Charakter der Umgebung einfügt, wird durch die Textfestsetzung 2 geregelt, dass pro Einzelgebäude eine Grundfläche von 220 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden darf. Die auf jeder Teilfläche des Baugebietes zulässige Grundfläche von etwa 435 m<sup>2</sup> muss somit auf mindestens zwei Gebäude aufgeteilt werden - wie es im Übrigen in dem der Planung zu Grunde liegenden Nutzungskonzept [siehe Kapitel 5] vorgesehen ist. Zulässig wäre es zum Beispiel aber auch, 3 Baukörper mit jeweils 145 m<sup>2</sup> Grundfläche zu errichten, falls ein Bedarf an weniger großen Gebäuden bestehen sollte.

#### Überschreitung der GRZ durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen

Die zulässige Grundflächenzahl / Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO regelmäßig um bis zu 50 v.H. durch folgende Anlagen überschritten werden, sofern im Bebauungsplan keine davon abweichenden Regelungen getroffen werden:

1. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden keine davon abweichenden Festsetzungen getroffen. Auf den Teilflächen des Baugebietes WA gilt somit die Regelfestsetzung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO.

Die Summe der Grundflächen der Hauptanlagen und der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen darf demnach maximal einer GRZ von 0,375 (0,25 + 50 %) entsprechen.

#### Anzahl der Vollgeschosse

Auf den beiden Teilflächen des Baugebietes WA sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig. Als Vollgeschosse gelten gemäß § 2 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt.

Diese Festsetzung ist ebenfalls identisch mit der jeweils in den benachbarten Bebauungsplänen „Ludwig-Jahn-Straße 22 A“ und „Wohngebiet westliche Ludwig-Jahn-Straße“ festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse und gewährleistet somit einen einheitlichen städtebaulichen Maßstab. Auch das im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Museumsdorf“ geplante Mehrzweckgebäude darf über maximal zwei Vollgeschosse verfügen.

In Kombination aus der festgesetzten GRZ, Geschossanzahl und Größe pro Einzelgebäude können im Baugebiet WA Gebäude mit einer Geschossfläche von insgesamt etwa 1.740 m<sup>2</sup> errichtet werden, die auf mindestens 4 Gebäude aufgeteilt werden muss. Die pro Gebäude maximal erzielbare Geschossfläche ermöglicht nicht nur unterschiedliche Formen von Wohnnutzungen, sondern ebenso die Unterbringung der im Baugebiet WA sich aus den Textfestsetzungen 1.1 bis 1.4 ergebenden regelmäßig oder ausnahmsweise zulässigen sonstigen Nutzungen.

### **6.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise**

#### Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden auf beiden Teilflächen des Baugebietes WA durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen bestimmt.

Die festgesetzten vorderen, seitlichen und rückwärtigen Baugrenzen entsprechen in ihrer Lage den in den benachbarten Bebauungsplänen „Ludwig-Jahn-Straße 22 A“ und „Wohngebiet westliche Ludwig-Jahn-Straße“ festgesetzten Baugrenzen.

Um der Bebauung einen durchgrünten Charakter zu verleihen, soll auf allen Grundstücken ein mindestens 10 Meter tiefer Vorgartenbereich freigehalten werden. Auch rückwärtig soll die Bebauung nicht tiefer in die Gartenflächen vordringen als auf den Nachbargrundstücken.

Während auf dem Flurstück 94 ein 26 m tiefes Baufeld gebildet wird, beträgt die Tiefe des Baufeldes auf dem Flurstück 98 unter Berücksichtigung der topografischen Verhältnisse nur 24 m. Die rückwärtige Baugrenze verläuft dort oberhalb der nördlich angrenzenden Böschung. Das Baufeld befindet sich somit vollständig im Bereich einer Geländehöhe von mehr als 30,00 m über NHN (Angabe im Höhensystem DHHN 2016) und liegt damit außerhalb des im Fall eines 100-jährlichen Hochwasserereignisses durch Überflutung gefährdeten Bereichs [siehe Kapitel 4.3 und 9].

In Verbindung mit der festgesetzten offenen Bauweise [siehe folgender Abschnitt] werden die seitlichen Baugrenzen mit einem mindestens erforderlichen Grenzabstand von 3 Meter festgesetzt.

Alle Gebäude der Hauptnutzung müssen innerhalb der durch die Baugrenzen bestimmten Baufelder errichtet werden. Ein Vortreten von Gebäudeteilen vor die festgesetzten Baugrenzen kann allerdings in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Zudem können im Bebauungsplan weitere nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen vorgesehen werden. Der vorliegende Bebauungsplan enthält dazu folgende Regelungen, welche in etwa gleicher Form auch Bestandteil der Festsetzungen in den Bebauungsplänen „Ludwig-Jahn-Straße 22 A“ und „Wohngebiet westliche Ludwig-Jahn-Straße“ sind:

Gemäß Textfestsetzung 3.1 dürfen die festgesetzten Baugrenzen ausnahmsweise durch solche Gebäudeteile überschritten werden, welche den Regelungen der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) nach auch bei der Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht bleiben. Um welche Gebäudeteile es sich handelt, ist in § 6 Abs. 6 Nr. 1. bis 4. BbgBO im Einzelnen aufgeführt. Genannt sind insbesondere Wintergärten, Balkone oder sonstige Vorbauten, sofern sie eine bestimmte Größe nicht überschreiten und mindestens 2 Meter von der Nachbargrenze entfernt bleiben. Bei diesen Gebäudeteilen kann davon ausgegangen werden, dass es sich im Verhältnis zum Hauptbaukörper hinsichtlich ihrer Funktion und Größe nur um untergeordnete Teile handelt. Es kann deshalb deren Vortreten vor die Baugrenzen ausnahmsweise zugelassen werden.

Die Textfestsetzung 3.2 regelt, dass Terrassen die festgesetzten Baugrenzen um maximal 2 Meter überschreiten dürfen. Da Terrassen nicht oder nur geringfügig über das Geländeneiveau herausragen, beeinträchtigen diese das Erscheinungsbild der begrüneten Grundstücksflächen ähnlich wenig wie regelmäßig zu den Gartenflächen gehörende Wege oder sonstige befestigte Flächen. Ein Vortreten von Terrassen vor die festgesetzten Baugrenzen ist daher vertretbar und steht nicht im Widerspruch zu den mit den festgesetzten Baugrenzen verfolgten Planungszielen.

#### Bauweise

Auf den beiden Teilflächen des Baugebietes WA wird die Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 als offene Bauweise (o) festgesetzt.

In offener Bauweise dürfen nur Gebäude errichtet werden, die über seitliche Grenzabstände verfügen. Als Hausformen sind Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig. Die Länge der in offener Bauweise zulässigen Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

Die Länge von 50 m kann im vorliegenden Bebauungsplan jedoch nicht ausgeschöpft werden. Die durch die festgesetzten Baugrenzen bestimmten Baufelder in beiden Teilgebieten des Baugebietes WA verfügen jeweils nur über eine Länge von etwa 37,5 Meter (Straßenfront) und eine Tiefe von 26 Meter (Flurstück 94) bzw. 24 Meter (Flurstück 98) [siehe voriger Abschnitt]. Aus der Textfestsetzung 2 ergibt sich zudem, dass die zulässigen Grundflächen

jeweils auf mindestens 2 Gebäude aufgeteilt werden müssen [siehe Kapitel 6.2]. Unter Einhaltung der mindestens erforderlichen seitlichen Grenzabstände können somit nur Gebäude mit einer Länge von etwa 16 Meter (Straßenfront) oder mit einer Tiefe von allerhöchstens 24 bzw. 26 Meter errichtet werden.

#### **6.4 Stellplätze und Garagen**

In der städtebaulichen Textfestsetzung 4 wird geregelt, dass Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen [siehe Kapitel 6.3] sowie im Vorgartenbereich anschließend an die südliche Baugrenze in einer Tiefe von maximal 5 m errichtet werden dürfen.

Die Festsetzung dient der Sicherung der städtebaulichen Ordnung im Plangebiet. Frei stehende Garagen und Carports wirken sich aufgrund ihrer Größe und Vielfältigkeit der Gestaltung sowie ihrer zergliedernden Wirkung auf die begrünten Flächen häufig verunstaltend auf das Ortsbild aus. Dies soll durch die Festsetzung verhindert werden.

Die in einer Tiefe von 5 m unmittelbar an die Ludwig-Jahn-Straße angrenzenden Teile der Vorgartenflächen sowie die seitlichen und rückwärtigen Gartenflächen werden für die Begrünung freigehalten, um den Charakter der offenen Bauweise nicht zu beeinträchtigen. Durch das Zurücksetzen der Garagen und Carports von den Grundstücksgrenzen treten diese in ihrer städtebaulichen Wirkung weniger in Erscheinung.

Von auf offenen Stellplätzen abgestellten Fahrzeugen gehen hingegen deutlich weniger störende Wirkungen aus. Nicht überdachte Stellplätze sind daher auch im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### **6.5 Nebenanlagen**

Auch von Nebenanlagen, die in ihrer Erscheinungsform ein gewisses bauliches Gewicht besitzen (Geräteschuppen, Gewächshäuser, Pergolen o.ä.), können negative Wirkungen auf das Ortsbild sowie die ökologische Funktion der begrünten Vorgartenbereiche ausgehen. Daher wird gemäß Textfestsetzung 5 in den Vorgartenbereichen die Zulässigkeit von Nebenanlagen auf die für die Erschließung der Grundstücke zwingend erforderlichen Zufahrten, Zugänge sowie technischen Anlagen zur Ver- und Entsorgung begrenzt. Alle sonstigen Nebenanlagen können in den übrigen, insbesondere in den seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksbereichen untergebracht werden, ohne dass davon unerwünschte negative Wirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild ausgehen.

#### **6.6 Private Grünflächen**

Wie in den benachbarten Bebauungsplänen „Ludwig-Jahn-Straße 22 A“ und „Wohngebiet westliche Ludwig-Jahn-Straße“ werden auch im vorliegenden Bebauungsplan die auf den beiden Teilflächen rückwärtig an das Baugebiet WA angrenzenden Flächen in einer Tiefe von 40 m als private Grünflächen festgesetzt.

Die Festsetzung entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans und dient dazu, einen Übergangsbereich zwischen den bebauten Bereichen entlang der Ludwig-Jahn-Straße und den im Norden anschließenden Landschaftsraum zu schaffen.

Die privaten Grünflächen erweitern die rückwärtigen Gartenflächen des Baugebietes WA. Großzügige Gartenflächen sind ein prägendes Element der aufgelockerten Siedlungsstruktur nördlich der Ludwig-Jahn-Straße.

Anders als bei Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Baugebietes WA beschränkt sich auf den privaten Grünflächen die Zulässigkeit von baulichen Anla-

gen üblicherweise auf solche, die unmittelbar der Gartennutzung, der Gartengestaltung oder der zweckentsprechenden Einrichtung von Gärten dienen.

Im Bereich der privaten Grünflächen gelten die grünordnerischen Festsetzungen 7.1 und 7.2 [siehe folgendes Kapitel 6.7].

## 6.7 Grünordnerische Festsetzungen

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans wird nach den Bestimmungen des § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB entfällt bei der Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, da durch das geplante Vorhaben der Grenzwert gemäß § 13a Abs.1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nicht überschritten wird.

Der Wegfall der Verpflichtung zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung führt jedoch nicht dazu, dass die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in der Planung und Abwägung unberücksichtigt bleiben. Grünordnerische Festsetzungen können zum Beispiel aus Gründen der Gestaltung des Ortsbildes oder zur Gewährleistung der Einbindung des Vorhabens in die naturräumliche Situation erforderlich werden.

In diesem Sinne werden im vorliegenden Bebauungsplan folgende grünordnerische Festsetzungen getroffen:

### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die grünordnerische Textfestsetzung 6 dient dem Ziel, im Baugebiet WA eine verbesserte Bodenfunktion durch Teilversiegelung von Flächen im Vergleich zu vollständig versiegelten Flächen auf den Baugrundstücken zu erreichen, was letztlich zur Erhöhung der Grundwasserneubildungsrate und Belüftung des Bodens beiträgt.

Die grünordnerische Textfestsetzung 6 regelt, dass bei der Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen, Platz- und Wegeflächen im Baugebiet WA sowohl für die Oberflächenbeläge als auch für deren Unterbau keine Materialien verwendet werden dürfen, die zu einer Vollversiegelung der Flächen führen. Der Einsatz von Asphalt und Beton sowie von Plattenbelägen oder Pflasterungen mit Fugenverguss oder vergleichbaren Materialien ist somit nicht zulässig. Zulässig sind hingegen alle mit offenen Fugen verlegte Befestigungen ohne massiven Unterbau (zum Beispiel in Sandbett verlegte Platten oder Pflasterungen), Rasenpflaster, Rasengittersteine oder Schotterrasen.

### Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Bereich der privaten Grünflächen werden auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB die Flächen A und B zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die Lage und Ausdehnung der Flächen entspricht den in den benachbarten Bebauungsplänen „Ludwig-Jahn-Straße 22 A“ und „Wohngebiet westliche Ludwig-Jahn-Straße“ festgesetzten Flächen mit Pflanzgeboten, sodass im Übergangsbereich zum Landschaftsraum ein übergreifender begrünter Bereich entsteht.

Die Textfestsetzungen 7.1 und 7.2 regeln die auf den Flächen A und B vorzunehmenden Pflanzungen. Die jeweils auf den Flächen mindestens zu pflanzenden 6 Laubbäume und 150 m<sup>2</sup> Strauchpflanzungen führen zu einer aufgelockerten Grünstruktur, welche ausreichend Raum für sonstige Gartennutzungen und eine individuelle Gestaltung der Flächen lässt.

Mit den unterschiedlichen Vorgaben zu den Pflanzqualitäten von hochstämmigen Obstbäumen und sonstigen Laubbäumen wird gewürdigt, dass Pflanzung und Pflege von hochstämmigen Obstbäumen gegenüber sonstigen Laubbäumen einen deutlich höheren Aufwand erfordern. Für die landschaftspflegerische Zielstellung der Festsetzung sind beide Möglichkeiten gleichwertig. Zusätzliche Baumpflanzungen mit geringeren Pflanzqualitäten – zum Bei-

spiel weitere Obstbäume - sind jederzeit möglich, auf die Erfüllung der Textfestsetzung 7.1 jedoch nicht anrechenbar.

Damit im Fall von Grundstücksteilungen keine Unklarheiten verbleiben, wo und zu welchem Anteil die Baum- und Strauchpflanzungen vorzunehmen sind, regelt die Textfestsetzung 7.2, dass die Pflanzungen im proportionalen Verhältnis zur Fläche der jeweiligen Grundstücksteile vorzunehmen sind. Werden die Flächen – wie im Nutzungskonzept vorgesehen [siehe Kapitel 5] – in zwei etwa gleich große Grundstücke geteilt, müsste jeder Eigentümer auf seinem Grundstücksanteil 3 Bäume und 75 m<sup>2</sup> Sträucher pflanzen. Sollen hingegen 3 etwa gleich große Grundstücke parzelliert werden, würden auf jede Fläche 2 Bäume und 50 m<sup>2</sup> Strauchpflanzungen entfallen.

#### Empfohlene Pflanzenarten (Pflanzenliste)

Die grünordnerische Textfestsetzungen 7.1 enthält die Empfehlung, für die festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen Arten der beigefügten Pflanzenliste zu verwenden.

In der Liste werden insbesondere solche Arten zur Auswahl vorgeschlagen, die in Brandenburg heimisch, für das Orts- und Landschaftsbild typisch und als Lebensräume für die darin heimische Tierwelt besonders geeignet sind und insbesondere Vögeln und Insekten, vor allem Bienen, Nahrung und Schutz bieten.

Da Obstgärten ein typisches Element des Übergangsraums zwischen Siedlung und Landschaft sind, enthält die Pflanzenliste auch Empfehlungen zu besonders geeigneten alten Sorten.

Die Verwendung der in der Pflanzenliste aufgeführten Arten wird aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig empfohlen. Die Liste ist jedoch nicht abschließend. Die Verwendung auch anderer Arten ist möglich. Damit besteht ein ausreichender Spielraum für die Gestaltung der Gartenbereiche.

## **6.8 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Auf den Teilflächen der Flurstücke 94 und 98 wird entlang der Grenzen zum Gelände des Museumsdorfs jeweils ein 5 Meter breiter Streifen als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Über diese Flächen soll die Erreichbarkeit der rückwärtigen Teilflächen der Flurstücke 94 und 98, die nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen, zugunsten der weiterhin vorgesehenen landwirtschaftlichen Nutzung gewährleistet werden. Die Zweckbestimmung wird dementsprechend als „Landwirtschaftsweg“ festgesetzt.

Die Breite von 5 Meter ermöglicht auch das gelegentliche Befahren mit größeren Landwirtschaftsfahrzeugen oder -maschinen. Eine Befestigung der Wegeflächen wird wegen der seltenen Nutzung und Geländetauglichkeit der Fahrzeuge voraussichtlich nicht erforderlich.

Die Nutzung der privaten Flächen für sonstige Erschließungszwecke (z.B: als Wanderweg) bleibt durch die Festsetzung ausgeschlossen. Entsprechend ist die auf dem Flurstück 98 zurzeit noch vorhandene Zufahrt zur Fläche des Museumsdorfs zurückzubauen.

## **6.9 Berücksichtigung sonstiger Belange**

Bei der Erarbeitung des Bebauungsplans wurden folgende Belange berücksichtigt, ohne dass sich daraus konkrete Festsetzungserfordernisse ergaben:

#### Artenschutz

Unberührt von den Besonderheiten im Planverfahren nach § 13 a BauGB sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) / Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes (BbgNatSch AG) und der EU-Normen zum Artenschutz zu beachten [siehe Kapitel 1.1].

Zu Beginn des Planverfahrens war daher zu prüfen, ob Verdachtsmomente bestehen, dass bei Verwirklichung des Planvorhabens ein Verstoß gegen ein Verbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vorliegen könnte. Nur wenn sich dafür keine Anhaltspunkte ergeben, ist die Gemeinde weder bauplanungsrechtlich noch artenschutzrechtlich verpflichtet, weitere Ermittlungen anzustellen. Verfügt die Gemeinde hingegen bereits bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes über Kenntnisse, die für einen Verstoß gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG sprechen, muss sie eine artenschutzrechtliche Prüfung durchführen.

Zum Bebauungsplan „Wohnbebauung Ludwig-Jahn-Straße“ liegt eine Artenschutzfachliche Potenzialeinschätzung der Artenschutzsachverständigen Dipl.-Geoökologin Silke Jabczynski vor [siehe Anhang, Anlage 3], in welcher potenzielle Betroffenheiten der Artengruppen Vögel, Reptilien, Amphibien, Ameisen und Schmetterlinge beurteilt worden sind:

#### *Artengruppe Vögel*

Das Bebauungsplangebiet bietet vor allem Nahrungsmöglichkeiten für Brutvögel.

Eine Besiedlung durch Bodenbrüter ist im Bereich der geplanten Bebauung an der Ludwig-Jahn-Straße ausgeschlossen. Die nördlichen Abschnitte der zwei Teilgebiete und die angrenzenden Grünflächen weisen in ausreichendem Abstand zu den Baumbeständen eine Eignung als Lebensraum für Bodenbrüter auf.

Passende Nistplatzmöglichkeiten für Freibrüter sind innerhalb der Baumreihe an der Ludwig-Jahn-Straße vorhanden, welche jedoch nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt. Der Baumbestand verfügt nicht über Höhlungen oder Nischen, die sich für eine Besiedlung durch Höhlen- bzw. Nischenbrüter eignen.

#### *Artengruppe Reptilien*

Die strukturarmen Wiesen im Plangebiet stellen keinen geeigneten Lebensraum für Reptilien dar.

Die an das Flurstück 94 westlich angrenzende Böschung und weitere Sandaufschüttungen auf dem Gelände des Museumsdorfs bilden dort ein Besiedlungspotenzial für Reptilien. Die angrenzenden Flächen bieten im Gegensatz zum strukturarmen Grünland passende Lebensraumstrukturen für Reptilien.

#### *Artengruppe Amphibien*

Nördlich des Bebauungsplangebietes befindet sich der Große Havelländische Kanal, der ein Lebensraum für Amphibien sein kann. Es ist denkbar, dass das die Umgebung ein Sommerlebensraum für Amphibien ist, die nach dem Abbläuen das Gewässer verlassen. Diese Aussage gilt insbesondere für die nördlichen zum Gewässer abfallenden Wiesenflächen. Die Wahrscheinlichkeit, dass Wanderstrecken der Amphibien zu den Überwinterungsplätzen durch das Bebauungsplangebiet verlaufen, ist gering, da die nördlich des Kanals gelegenen ausgedehnten Grünlandflächen als Lebensraum attraktiver sind als das südlich der Ludwig-Jahn-Straße vorhandene Wohngebiet.

#### *Artengruppe Ameisen*

Im Bebauungsplangebiet konnten keine Nester der besonders geschützten Hügelbauenden Waldameisen (Gattung *Formica*) festgestellt werden.

#### *Artengruppe Schmetterlinge*

Das artenarme Grünland im Bebauungsplangebiet hat eine geringe Lebensraumqualität für die Artengruppe Schmetterlinge. Es sind lediglich wenige anpassungsfähige Arten zu erwarten.

### Sonstige Arten

Bei der Begehung im September konnten außerdem mehrere Exemplare des streng geschützten Großen Abendseglers (*Nyctalus noctula*) jagend über dem Bebauungsplangebiet und den angrenzenden Flächen beobachtet werden.

Da die strukturarmen Wiesen im Bereich der beiden Teilflächen, die als Baugebiet ausgewiesen werden sollen, über keine oder nur sehr beschränkte Lebensraumqualitäten für die untersuchten Artengruppen verfügen, kann die Entstehung von artenschutzrechtlichen Konfliktslagen, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Festsetzungen zu deren Vermeidung erfordern würden, nahezu ausgeschlossen werden.

Sofern im Rahmen der empfohlenen weiteren Erfassungen für die Artengruppen Vögel (Frei- und Bodenbrüter), Reptilien und Amphibien eine Betroffenheit von Lebensstätten dennoch festgestellt werden sollte, sind entsprechende Schutzmaßnahmen, wie z.B. Bauzeitenregelungen zum Schutz von Niststätten oder Errichtung von Schutzzäunen gegen das Einwandern von Reptilien und Amphibien während der Baumaßnahmen, im Baugenehmigungsverfahren zu beauftragen.

Um die Betroffenheit geschützter Arten durch künftige Baumaßnahmen auszuschließen, wird in den Bebauungsplan der folgende Artenschutzhinweis aufgenommen:

*„Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13b BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. hinsichtlich der Bauzeiten). Dies gilt in gleicher Weise für gemäß den Festsetzungen und nachrichtlichen Übernahmen des Bebauungsplans zulässige Fällungen von Bäumen.“*

### Immissionsschutz

Belange des Immissionsschutzes wurden bereits im Rahmen des Planverfahrens zum Bebauungsplan „Wohngebiet westliche Ludwig-Jahn-Straße“ ausführlich behandelt, dessen Geltungsbereich im Westen unmittelbar an das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans „Wohnbebauung Ludwig-Jahn-Straße“ angrenzt. Die Ergebnisse können zum Teil in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen werden:

#### *Sport- und Gewerbelärm*

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Wohngebiet westliche Ludwig-Jahn-Straße“ erfolgte die planerische Auseinandersetzung, ob durch den westlich gelegenen Ludwig-Jahn-Sportpark und das Vereinsgelände der Schützengilde sowie durch die südwestlich gelegenen gewerblichen Nutzungen im geplanten Allgemeinen Wohngebiet Lärmbelastungen zu erwarten sind, welche die Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen im Plangebiet erfordern. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass von den genannten Nutzungen keine erheblichen Auswirkungen ausgehen und Festsetzungen zum Lärmschutz nicht erforderlich waren.

Da die beiden Teilflächen des im vorliegenden Bebauungsplan geplanten Allgemeinen Wohngebietes weiter von den o.g. Nutzungen entfernt sind als der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohngebiet westliche Ludwig-Jahn-Straße“, kann davon ausgegangen werden, dass im Plangebiet ebenfalls keine erheblichen Auswirkungen infolge der im Westen bzw. Südwesten gelegenen sportlichen und gewerblichen Nutzungen zu erwarten sind.

#### *Verkehrslärm*

Auch die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Wohngebiet westliche Ludwig-Jahn-Straße“ untersuchten Verkehrslärmquellen (Schiffsverkehr auf dem Großen Havelländischen Hauptkanal, Bahnverkehr auf der Strecke Berlin-Hamburg, Fahrzeugverkehre auf der



B 273 und auf der Ludwig-Jahn-Straße) führen zu keinen erheblichen Auswirkungen im Plangebiet.

#### *Museumsdorf*

Ein weiterer Untersuchungsgegenstand im Planverfahren „Wohngebiet westliche Ludwig-Jahn-Straße“ waren die Immissionseinflüsse des künftigen Museumsdorfes, dessen Gelände sich östlich des Plangebietes befindet. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass weder durch den geplanten Besucherparkplatz noch durch die geplante Schmiede oder sonstigen Nutzungen erhebliche Lärmauswirkungen auf das Plangebiet zu erwarten sind. Auch die eventuell von einem in Betrieb befindlichen Ofen und von auf dem Gelände gehaltenen Tieren ausgehenden Geruchsemissionen lassen keine erheblichen Auswirkungen erwarten.

Da die Teilflächen des vorliegenden Bebauungsplans „Wohnbebauung Ludwig-Jahn-Straße“ jedoch näher am Gelände des künftigen Museumsdorfes liegen (direkt angrenzend) als das Plangebiet des Bebauungsplans „Wohngebiet westliche Ludwig-Jahn-Straße“ konnten diese Untersuchungsergebnisse nicht ohne Einschränkungen auf den Bebauungsplan „Wohnbebauung Ludwig-Jahn-Straße“ übertragen werden, sondern bedurften einer nochmaligen gesonderten Betrachtung:

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs (Planungsstand: 21. Dezember 2018) wurde auf der Grundlage der Ausführungen zu den Belangen des Immissionsschutzes in der Begründung des Bebauungsplans „Museumsdorf“ geschlussfolgert, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohnbebauung Ludwig-Jahn-Straße“ mit keinen immissionsrechtlich relevanten Auswirkungen durch die im Bereich des Museumsdorfes geplanten Nutzungen gerechnet werden muss. Dem hat das Landesamt für Umwelt (LfU) - Fachbereich Immissionsschutz - in seiner Stellungnahme vom 19.03.2019 widersprochen und mitgeteilt, dass aus Sicht des Immissionsschutzes einem direkten Heranrücken der in den Teilgebieten des Bebauungsplans „Wohnbebauung Ludwig-Jahn-Straße“ geplanten Nutzungen an die Grenzen des Museumsdorfes nur zugestimmt werden könne, wenn in einem sachverständigen Gutachten die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten, durch Geräusche, Gerüche und Staub unter Berücksichtigung der im Museumsdorf vorgesehenen Aktivitäten nachgewiesen wird.

Daraufhin bat das mit der Erarbeitung des Bebauungsplans beauftragte Planungsbüro das LfU am 13.05.2019 um nochmalige Konkretisierung des erforderlichen Untersuchungs- und Gutachtenumfangs. Aus Sicht des Planungsbüros bestehe für den östlich des Museumsdorfes gelegenen Teil des Plangebietes kein Untersuchungsbedarf, da ein ausreichender Abstand zu künftigen Lärm-, Staub- und Geruchsquellen im Museumsdorf vorhanden sei. Für den westlichen Teilbereich sei die Erforderlichkeit eines Lärmgutachtens zur Beurteilung der auf dem künftigen Parkplatz des Museumsdorfes entstehenden Geräusche hingegen nachvollziehbar. Bezüglich notwendiger Untersuchungen zu Staub- und Geruchsimmissionen wurde um nochmalige Einschätzung durch den Fachbereich Immissionsschutz gebeten.

Mit Antwort vom 03.06.2019 teilte der Fachbereich Immissionsschutz des LfU mit, dass den Ausführungen des Planungsbüros vom 13.05.2019 gefolgt werden könne. Für das östliche Teilgebiet seien keine gutachterlichen Prüfungen notwendig. Für das westliche Teilgebiet seien die Auswirkungen durch den Parkplatzlärm im Museumsdorf jedoch zu untersuchen. Die Forderung nach weiteren gutachterlichen Untersuchungen zu Gerüchen und Staubbelastungen wurde nicht aufrecht erhalten. Die Nachbarschaftsverträglichkeit müsse anhand konkreter Planungen für das Museumsdorf im Rahmen entsprechender Baugenehmigungsverfahren geklärt werden.

Auf Grundlage der Mitteilung des LfU vom 03.06.2019 konnte der erforderliche Untersuchungsumfang somit auf die Erarbeitung eines Lärmgutachtens zu möglichen Beeinträchtigungen durch den Besucherparkplatz im Museumsdorf beschränkt werden. Die Beauftragung des Gutachtens erfolgte im November 2019. Im Rahmen seiner Tätigkeit hat der mit der Erarbeitung beauftragte Gutachter die für die Beurteilung maßgeblichen Ausgangsdaten sowie Zwischenergebnisse der Berechnungen mit dem LfU abgestimmt. Der Endbericht des

Gutachtens wurde mit Datum vom 12.02.2020 vorgelegt und dem LfU zur abschließenden Prüfung übergeben. Mit Schreiben vom 23.03.2020 teilte das LfU mit, dass die mit Stand vom 12.02.2020 vorgelegte Lärmprognose aus Sicht des Immissionsschutzes nicht zu beanstanden sei. Das Gutachten könne als Grundlage für das weitere Planverfahren verwendet werden.

Im Gutachten vom 12.02.2020 wird ausgeführt, dass im Regelbetrieb des Museumsdorfes keinerlei Immissionskonflikte zu erwarten sind. Auch bei einer erweiterten Parkplatznutzung im Rahmen von seltenen Großveranstaltungen treten keinerlei Konflikte auf, solange die Parkplätze bis 22.00 Uhr geleert sind. Auch wenn Fahrzeuge die Parkplätze erst nach 22.00 Uhr verlassen sollten, werden die Beurteilungspegel für seltene Ereignisse nicht überschritten. Allerdings können – als einzig möglicher Konflikt – kurzzeitige Geräuschspitzen durch Druckluftbremsen von Bussen oder das Zuschlagen von Kofferraumklappen entstehen, welche die zulässigen Werte für seltene Ereignisse in der Nacht überschreiten. Dieser Konflikt kann jedoch durch geschlossene Fenster der Schlafräume gelöst werden. Der maximal anzunehmende Innenraumpegel liegt dann unterhalb des zulässigen Spitzenpegels.

Unter Berücksichtigung aller untersuchten Szenarien kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass im Bebauungsplan „Wohnbebauung Ludwig-Jahn-Straße“ keine Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt werden müssen.

Das vollständige Gutachten liegt dem Anhang zur Bebauungsplanbegründung als Anlage 4 bei. Daraus können Einzelheiten zu den zu Grunde gelegten Anforderungen an den Immissionsschutz, Ausgangsdaten, Berechnungen und gutachterlichen Schlussfolgerungen entnommen werden.

#### Hochwasserschutz

Im Planverfahren zum Bebauungsplan „Wohngebiet westliche Ludwig-Jahn-Straße“ für die westlich des Flurstücks 98 gelegenen Flurstücke 99 und 100 hat das damalige Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (heute: Landesamt für Umwelt) mitgeteilt, dass das Plangebiet zukünftig als Überschwemmungsgebiet festgesetzt werden soll und somit ein erhöhtes Schadenspotenzial für Bebauung besteht.

Um dem zu begegnen, wurden im Bebauungsplan „Wohngebiet westliche Ludwig-Jahn-Straße“ die überbaubaren Grundstücksflächen ergänzend als Fläche für Aufschüttungen festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sollte das Gelände bis auf Fahrbahnniveau der Ludwig-Jahn-Straße angehoben werden, wodurch ein Höhenunterschied von mindestens einem Meter gegenüber den nördlich angrenzenden Wiesenflächen entsteht.

Die im vorliegenden Bebauungsplan „Wohnbebauung Ludwig-Jahn-Straße“ auf den Teilflächen der Flurstücke 94 und 98 geplanten überbaubaren Grundstücksflächen befinden sich bereits etwa auf dem Fahrbahnniveau der Ludwig-Jahn-Straße bzw. nur geringfügig darunter. Das Flurstück 98 verfügt zudem an der geplanten Grenze zwischen Baugebiet und Grünfläche bereits über eine um mindestens 70 cm abfallende Böschung.

Da Aufschüttungen allenfalls in geringem Umfang erforderlich werden könnten, erfolgt die Festsetzung von Flächen für Aufschüttungen im vorliegenden Bebauungsplan nicht. Geringfügige Aufschüttungen und Abgrabungen sind auch ohne entsprechende Festsetzungen regelmäßig zulässig. Im Bebauungsplan müssen somit keine gesonderten Festsetzungen zum Hochwasserschutz getroffen werden, um einen ausreichenden Schutz der überbaubaren Grundstücksflächen zu gewährleisten [siehe auch Erläuterungen zur Hochwassergefährdung in Kapitel 4.3 und 6.3].

## 7 Flächenbilanz

<b>Geltungsbereich des Bebauungsplans</b>	<b>ca. 7.790 m<sup>2</sup></b>
davon Teilfläche Flurstück 94	ca. 3.902 m <sup>2</sup>
Teilfläche Flurstück 98	ca. 3.888 m <sup>2</sup>
<b>Allgemeines Wohngebiet (WA)</b>	<b>ca. 3.495 m<sup>2</sup></b>
davon Teilfläche Flurstück 94	ca. 1.751 m <sup>2</sup>
Teilfläche Flurstück 98	ca. 1.744 m <sup>2</sup>
<b>private Grünfläche</b>	<b>ca. 3.495 m<sup>2</sup></b>
davon Teilfläche Flurstück 94	ca. 1.751 m <sup>2</sup>
Teilfläche Flurstück 98	ca. 1.744 m <sup>2</sup>
davon Pflanzfläche B (Flurstück 94)	ca. 1.313 m <sup>2</sup>
Pflanzfläche A (Flurstück 98)	ca. 1.308 m <sup>2</sup>
<b>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</b>	<b>ca. 800 m<sup>2</sup></b>
davon Teilfläche Flurstück 94	ca. 400 m <sup>2</sup>
Teilfläche Flurstück 98	ca. 400 m <sup>2</sup>

## 8 Auswirkungen der Planung

### 8.1 Änderung des Bau- und Planungsrechts

Im Bereich des Plangebiets wurde bisher noch kein Bebauungsplan aufgestellt. Im Plangebiet sind bisher auch keine sonstigen bau- und planungsrechtlich relevanten Satzungen der Stadt Nauen gültig.

Die Fläche ist bisher unbebaut und Bestandteil von landwirtschaftlich genutzten Flächen (Grünland). Ohne Aufstellung des Bebauungsplans wäre eine Nutzung als Bau- und Gartenland nicht möglich.

Nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans ist die bauliche Nutzung des Plangebiets entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans möglich. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben wird künftig auf Grundlage von § 30 Abs. 1 BauGB geprüft (Bauen im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplans).

In den Bebauungsplan werden folgende Satzungen nachrichtlich übernommen:

- Stellplatzbedarfssatzung der Stadt Nauen (vom 15.11.2019),
- Stellplatzablösesatzung der Stadt Nauen (vom 08.06.2005),
- Gehölzschuttsatzung der Stadt Nauen (vom 29.10.2018).

### 8.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Das etwa 7.800 m<sup>2</sup> große Plangebiet ist Bestandteil der bisher landwirtschaftlich genutzten Flurstücke 94 und 98, der Flur 10, Gemarkung Nauen, welche sich von der Ludwig-Jahn-Straße (im Süden) bis zum Großen Havelländischen Hauptkanal (im Norden) erstrecken. Durch den Bebauungsplan wird die bisherige Nutzung nur in einem 80 m tiefen Teilbereich entlang der Ludwig-Jahn-Straße geändert. Auf den übrigen Flächen bleibt die landwirtschaftliche Nutzung erhalten.

Auf den im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen wird eine bauliche Nutzung durch Gebäude mit einer Grundfläche von insgesamt etwa 875 m<sup>2</sup> (Höchstmaß) ermöglicht. Die zulässige Grundfläche darf durch bauliche Nebenanlagen bis zu einer Gesamtgrundfläche von maximal etwa 1.310 m<sup>2</sup> überschritten werden. Dies entspricht einem Anteil von etwa 16,8 % der gesamten Plangebietsfläche.

Da der Bebauungsplan auf der Grundlage von § 13a BauGB aufgestellt wird, gelten alle Eingriffe in die Schutzgüter, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Im Bebauungsplan müssen daher keine Festsetzungen zum Ausgleich der durch das Planvorhaben vorbereiteten Eingriffe in die Schutzgüter, wie z.B. die Bodenversiegelungen durch Gebäude und befestigte Freiflächen, getroffen werden.

Der Bebauungsplan enthält dennoch eine Reihe von grünordnerischen Festsetzungen, die vorrangig aus städtebaulichen Gründen (Gestaltung des Ortsbildes und des Übergangsbereichs in den Landschaftsraum) getroffen werden. Diese mindern zugleich die durch die Bebauung verursachten Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Eine wesentliche Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes ist nicht zu erwarten. Durch die geplante Bebauung werden lediglich zwei an der Ludwig-Jahn-Straße bisher noch vorhandene Baulücken geschlossen.

Aufgrund der bereits vorhandenen Anbindung des Plangebiets an die Ludwig-Jahn-Straße sind keine unverträglichen Auswirkungen durch den nur in geringem Umfang entstehenden zusätzlichen Verkehr zu erwarten.

Durch die auf Grundlage des Bebauungsplan zulässige Bebauung wird nicht in den gemäß Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten (HWGK und HWRK) ausgewiesenen Überschwemmungsbereich eingegriffen [siehe Kapitel 4.3]. Das natürliche Hochwasserabflussgeschehen wird nicht zum Nachteil Dritter beeinträchtigt.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Naturschutzgebiet oder in einem Schutzgebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000-Gebiete). Die im Plangebiet kartierten Biotope [siehe Anhang: Anlage 2] sind nicht geschützt. Weitere geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 BNatSchG sind nicht bekannt.

### **8.3 Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung des Gebietes**

#### Verkehrerschließung

Das Plangebiet ist verkehrstechnisch über die Ludwig-Jahn-Straße erschlossen.

Für die Wohngrundstücke müssen Grundstückszufahrten und -eingänge hergestellt werden. Für die rückwärtigen (außerhalb des Plangebiets gelegenen) Landwirtschaftsflächen müssen auf den Flurstücken 94 und 98 Zufahrtswege freigehalten werden.

#### Medientechnische Erschließung

Die Plangebietsfläche ist bisher noch nicht medientechnisch erschlossen. Die Grundstücksanschlüsse für die Versorgung mit Strom, Trinkwasser, Erdgas und Telekommunikationsanlagen sowie für die Schmutzwasserentsorgung können entweder direkt von der Ludwig-Jahn-Straße aus oder vom Kastanienweg und Birkenweg kommend hergestellt werden [siehe Kapitel 3.1].

### **8.4 Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur und die wirtschaftlichen Verhältnisse**

Der Bebauungsplan dient der Deckung des Wohnbedarfs im Einzugsbereich des Mittelzentrums Nauen.

Bei einer Inanspruchnahme der im Bebauungsplangebiet voraussichtlich entstehenden 4 Einfamilienhäuser vorrangig durch Haushalte mit durchschnittlich 2,7 Personen ist mit einem Anstieg der Bevölkerungszahl um etwa 11 Einwohner zu rechnen.

Davon ausgehend wurde auf Grundlage der Berechnungsansätze gemäß Folgekostenrichtlinie der zusätzliche Platzbedarf in Kindertagesbetreuungseinrichtungen und Grundschulen der Stadt Nauen wie folgt ermittelt:

Krippe	(Jahrgänge 0 - 3 Jahre)	0,2268 Plätze
Kita	(Jahrgänge 3 - 6 Jahre)	0,3240 Plätze
Hort	(Jahrgänge 6 - 12 Jahre)	0,3888 Plätze
Grundschule	(Jahrgänge 6 - 12 Jahre)	0,6480 Plätze

Aus der mit dem Bebauungsplan verbundenen Baulandentwicklung werden sich somit nur geringe Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur ergeben.

Die von der Baulandentwicklung begünstigte Vorhabenträgerin wird auf Grundlage der Folgekostenrichtlinie der Stadt Nauen an den Kosten für die Bereitstellung des ermittelten zusätzlichen Platzbedarfs in Kindertagesbetreuungseinrichtungen und Grundschulen beteiligt.

Signifikante Auswirkungen auf die wirtschaftlichen Verhältnisse der Bevölkerung (z.B. durch Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze) sind nicht zu erwarten. Das Planvorhaben dient insgesamt der Sicherung und Steigerung der Qualität der Lebensverhältnisse in der Stadt Nauen.

## 8.5 Finanzielle Auswirkungen für die Stadt Nauen

### Kosten des Bebauungsplanverfahrens

In Verbindung mit der Aufstellung des Bebauungsplans hat die Stadt Nauen mit der Eigentümerin der Flurstücke 94 und 98, Flur 10, Gemarkung Nauen die Übernahme aller mit dem Planverfahren verbundenen Kosten vereinbart. Innerhalb der Stadtverwaltung entstehen lediglich interne Kosten für die Erfüllung der nicht nach Außen übertragbaren hoheitlichen Aufgaben im Rahmen der Verfahrensdurchführung.

### Herstellungskosten

Auf der Grundlage der durch den Bebauungsplan geschaffenen planungsrechtlichen Voraussetzungen sollen die Baugebiets- und privaten Grünflächen parzelliert und veräußert werden. Alle Herstellungskosten in Verbindung mit der Erschließung und Bebauung der Grundstücke obliegen den künftigen Grundstückseigentümern.

### Folgekosten

Aus der mit dem Bebauungsplan verbundenen Baulandentwicklung entstehen Kosten für die Bereitstellung des zusätzlichen Platzbedarfs in Kindertagesbetreuungseinrichtungen und Grundschulen. Die von der Baulandentwicklung begünstigte Vorhabenträgerin wird auf Grundlage der Folgekostenrichtlinie der Stadt Nauen an diesen Kosten beteiligt. Die Höhe der Kostenbeteiligung wird im städtebaulichen Vertrag zwischen der durch die Baulandentwicklung begünstigten Vorhabenträgerin und der Stadt Nauen geregelt.

Von der Entstehung weiterer Folgekosten ist nicht auszugehen.

## 8.6 Bodenordnende Maßnahmen

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes sind keine Maßnahmen zur Bodenordnung nach Baugesetzbuch erforderlich.

## 9 Hinweise zur Umsetzung der Planung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens hat die Stadt Nauen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt. Die Stellungnahmen enthalten zum Teil Hinweise, die erst nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens in künftigen Bauantragsverfahren oder bei der anschließenden Durchführung der Bauvorhaben von Belang sind. Folgende Hinweise werden in die Bebauungsplanbegründung aufgenommen, um frühzeitig auf künftig zu berücksichtigende Belange aufmerksam zu machen:

### Kampfmittelverdacht

Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer Kampfmittelverdachtsfläche. Wie bereits in Kapitel 4.3 erläutert, ist daher im Rahmen künftiger Bauantragsverfahren die Beibringung einer Munitionsfreigabebescheinigung notwendig. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf Grundlage einer vom Zentraldienst der Polizei Brandenburg / Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte. Bei einem konkreten Kampfmittelverdacht kann es erforderlich werden, die jeweilige Fläche auf das Vorhandensein von Kampfmitteln zu untersuchen und im Falle des Auffindens zu beräumen.

### Altlasten

Im Plangebiet ist zum jetzigen Zeitpunkt keine Altlastverdachtsfläche registriert.

Die Erfassung von Altablagerungen und Altstandorten im Landkreis Havelland ist jedoch noch nicht abgeschlossen. Sollten bei künftigen Bodenarbeiten Auffälligkeiten in Bezug auf Bodenkontaminationen auftreten bzw. Altablagerungen aufgefunden werden, ist dies der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Landkreises unverzüglich anzuzeigen, um aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht erforderliche Untersuchungen und Maßnahmen abstimmen und einleiten zu können.

### Bodendenkmalschutz

Im Plangebiet sind bisher keine Bodendenkmale bekannt.

Da mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, wird auf folgende Festlegungen im Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz aufmerksam gemacht:

1. Sollten bei den erforderlichen Erdarbeiten Bodendenkmalstrukturen (Steinsetzungen, Verfärbungen, Scherben, Knochen, Metallgegenstände etc.) freigelegt werden, ist dies unverzüglich dem Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Dezernat Bodendenkmalpflege, Wünsdorfer Platz 4-5, 15806 Zossen, OT Wünsdorf (Tel. 033702 2111407, Fax. 033702 2111601) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen.
2. Die Fundstätte ist mindestens 1 Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Die entdeckten Funde sind ablieferungspflichtig (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).
3. Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

### Hochwasserschutz

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Baufelder befinden sich im Bereich einer Geländehöhe von mehr als 30,00 m über NHN (Angabe im Höhensystem DHHN 2016) und liegen damit außerhalb des im Fall eines 100-jährlichen Hochwasserereignisses durch Überflutung gefährdeten Bereichs. Im Bebauungsplan mussten daher keine gesonderten Festsetzungen zum Hochwasserschutz getroffen werden, um einen ausreichenden Schutz der überbaubaren Grundstücksflächen zu gewährleisten [siehe Kapitel 4.3, 6.3 und 6.9].

Bei Eintreten eines 100-jährliches Hochwasserereignisses kann sich der vom Großen Haveländischen Hauptkanal ausgehende Überschwemmungsbereich allerdings mit einer prognostizierten Wassertiefe von 0,00 bis 0,50 m bis in eine Höhenlage des Geländes von etwa 29,50 m bis maximal 30,00 m ü. NHN ausdehnen. In einem solchen Fall wären die rückwärtig auf dem Flurstück 98 gelegenen Gartenflächen betroffen.

Um die Sicherheit der Gebäude zusätzlich zu erhöhen, sollte das Erdgeschossniveau mindestens dem Straßenniveau der Ludwig-Jahn-Straße (ca. 30,50 - 30,60 m ü. NHN) entsprechen oder darüber liegen. Kellergeschosse, soweit überhaupt geplant, müssten konstruktiv gegen anstehendes Wasser und Auftrieb geschützt ausgebildet werden.

#### Trinkwasserversorgung

Das Gesundheitsamt hat im Rahmen der Stellungnahme des Landkreises Havelland zum Entwurf des Bebauungsplans (Planungsstand: 21. Dezember 2018) folgende Hinweise erteilt:

Die Teilflächen des Plangebietes sind an die vorhandene öffentliche Trinkwasserversorgung des Wasserwerkes Nauen anzuschließen. Planung, Bau und Betrieb der Trinkwasserversorgungsleitungen haben mindestens nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen (DIN 2000 „Zentrale Trinkwasserversorgung“). Die Inbetriebnahme neuer Leitungsabschnitte ist dem Gesundheitsamt spätestens vier Wochen vorher anzuzeigen (§ 13 TrinkwV 2001). Vor der Inbetriebnahme ist eine Reinigung und Desinfektion der Anlage durchzuführen (DVGW-Regelwerk W 291 „Desinfektion von Wasserversorgungsanlagen“, Pkt. 7). Voraussetzung für die Inbetriebnahme ist der Nachweis der Keimfreiheit durch die mikrobiologische Untersuchung von Wasserproben. Die Untersuchungen haben in einer gemäß § 15 Abs. 4 TrinkwV 2001 akkreditierten Untersuchungsstelle zu erfolgen. Die Untersuchungsbeefunde sind dem Gesundheitsamt zur Überprüfung vorzulegen (§ 15 Abs. 3 TrinkwV 2001). Das Gesundheitsamt behält sich darüber hinaus grundsätzlich die Entnahme amtlicher Proben vor (§ 18 Abs. 2 Ziff. 2 TrinkwV 2001).

#### Brandschutz

Das Ordnungs- und Verkehrsamt, SG Brandschutz hat im Rahmen der Stellungnahme des Landkreises Havelland zum Entwurf des Bebauungsplans (Planungsstand: 21. Dezember 2018) mitgeteilt, dass in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren folgende Hinweise zu berücksichtigen sind:

1. Bei der Frischwassererschließung sollten die Leitungen so dimensioniert werden, dass die für den Grundschutz erforderliche Löschwassermenge von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h (800 l/min) über den Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden kann.
2. Bei der Bereitstellung des Löschwassers aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung sind Hydranten entsprechend DVGW – Arbeitsblatt W 331 einzubauen. Vorrangig sind Überflurhydranten nach DIN 3222 einzubauen. Unterflurhydranten nach DIN 3221 sind nur in Nennweite DN 80 einzubauen. Der Abstand zwischen den Hydranten darf maximal 150 m betragen.
3. Sofern durch das örtlich zuständige Wasserversorgungsunternehmen die erforderliche Löschwassermenge nicht bereitgestellt werden kann, sind im Rahmen des weiteren Planverfahrens entsprechende Alternativen zur Löschwasserversorgung festzulegen und umzusetzen (z.B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserzisternen, Löschwasserteiche u.a.).
4. Bei der Bereitstellung des Löschwassers aus Löschwasserbrunnen muss die Ergiebigkeit für mindestens 3 Stunden gewährleistet sein. Löschwasserbrunnen müssen einen Löschwassersauganschluss nach DIN 14244 erhalten und über eine 3,50 m breite Zufahrt für Fahrzeuge mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 t erreichbar sein.
5. Ein Nachweis über die zur Verfügung stehende Löschwassermenge ist bei der Entnahme aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung durch eine Bescheinigung des zuständigen Wasserversorgungsunternehmens und bei Entnahme aus Löschwasserbrunnen durch

ein Abpumpprotokoll eines Fachunternehmens zu erbringen. Das Protokoll ist der zuständigen Brandschutzdienststelle zur Einsichtnahme vorzulegen.

6. Die Lage der Löschwasserentnahmestellen ist durch Hinweisschilder nach DIN 4066 – Hinweisschilder für den Brandschutz – gut sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen.
7. Der örtlich zuständige Stadtwehrführer der Stadt Nauen ist in die weiterführende Planung einzubeziehen.
8. Konkrete Forderungen/Nebenbestimmungen zum abwehrenden bzw. vorbeugenden Brandschutz bei neu zu errichtenden bauliche Anlagen im Plangebiet werden im Rahmen der Beteiligung der Brandschutzdienststelle im Baugenehmigungsverfahren aufgestellt.
9. Sofern es nicht möglich ist, die Erschließung für Feuerwehr und Rettungsdienst sowie die Löschwasserversorgung im Rahmen des B-Plan-Verfahrens zu klären, kann es im späteren Bauantragsverfahren zur Versagung der Baugenehmigung kommen.



## **Anhang**

- Anlage 1            Textliche Festsetzungen [Teil B der Bebauungsplansatzung]
- Anlage 2            Karte der Biotopkartierung, unmaßstäblich
- Anlage 3            Artenschutzfachliche Potenzialeinschätzung für die Artengruppen Vögel, Reptilien, Amphibien, Ameisen und Schmetterlinge (Flurstücke 94 und 98, Gemarkung Nauen, Flur 10 an der Ludwig-Jahn-Straße in 14641 Nauen); Artenschutzsachverständige Dipl.-Geoökologin Silke Jabczynski; Potsdam, den 29.10.2018
- Anlage 4            Lärmimmissionsprognose Bebauungsplan „Wohnbebauung Ludwig-Jahn-Straße“ der Stadt Nauen; Ingenieurgesellschaft BBP Bauconsulting mbH; Berlin, den 12.02.2020

